

(都) 競馬場高丸線及び(都) 山手幹線 仁川清風台工区

事業認可取得に伴う説明会

令和8年6月28日(日)10:00～
仁川小学校 1階 視聴覚室

宝塚市 道路整備課

協議目次

1. 事業全体の説明、目的について
2. 事業認可の内容について
3. 今後の予定について
4. 事業化に伴う建築制限等について
5. その他の工区について

協議目次

1. 事業全体の説明、目的について

2. 事業認可の内容について

3. 今後の予定について

4. 事業化に伴う建築制限等について

5. その他の工区について

事業の周辺状況

1. 谷口第三踏切道

2. 宮ノ前架道橋
大型車不可

3. 仁川北岸踏切道

通学路の様子

百段階段

3. 仁川北岸踏切道

通学路の様子

【凡例】
 ●●●● 現在の仁川地域の幹線道路
 (生活道路であり狭隘)

各工区における事業期間について



仁川清風台工区付近の現場写真



協議目次

1. 事業全体の説明、目的について
2. 事業認可の内容について
3. 今後の予定について
4. 事業化に伴う建築制限等について
5. その他の工区について

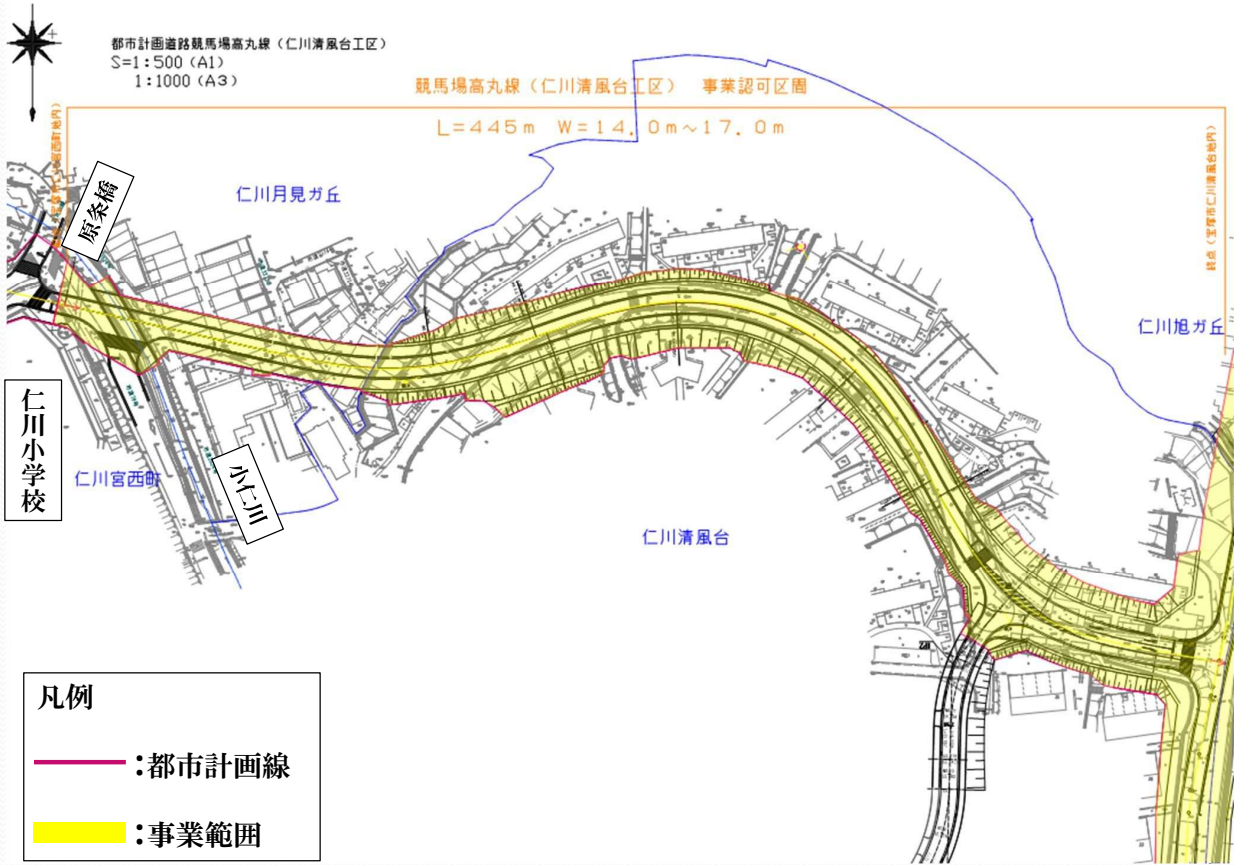
7

(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区) 事業認可内容

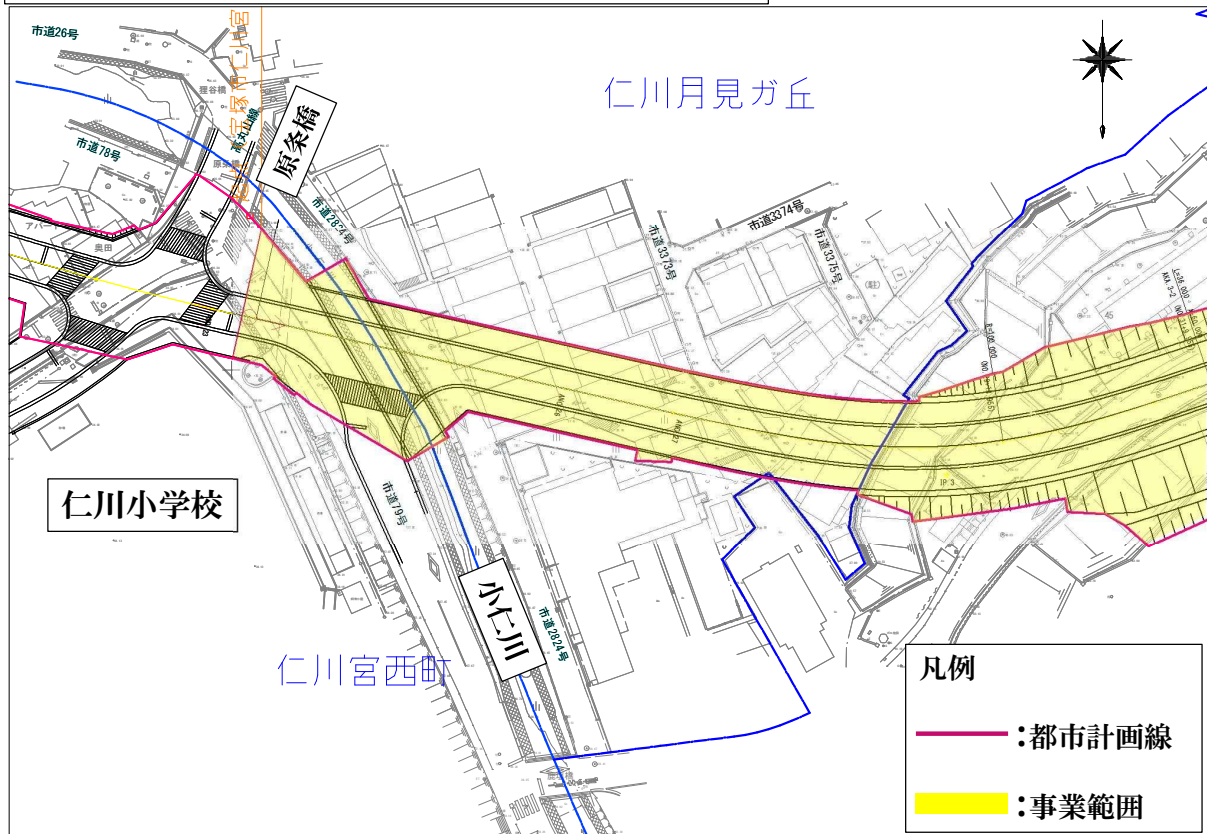
項目	内容
事業認可日	令和8年(2026年)3月24日
告示番号	兵庫県告示第235号(兵庫県公報第704号)
都市計画事業の種類及び名称	阪神間都市計画道路事業 3.5.862号 競馬場高丸線
延長及び幅員	L=445m、W=14~17m(2~3車線)
事業期間	令和8年(2026年)3月24日~ 令和16年(2034年)3月31日まで

8

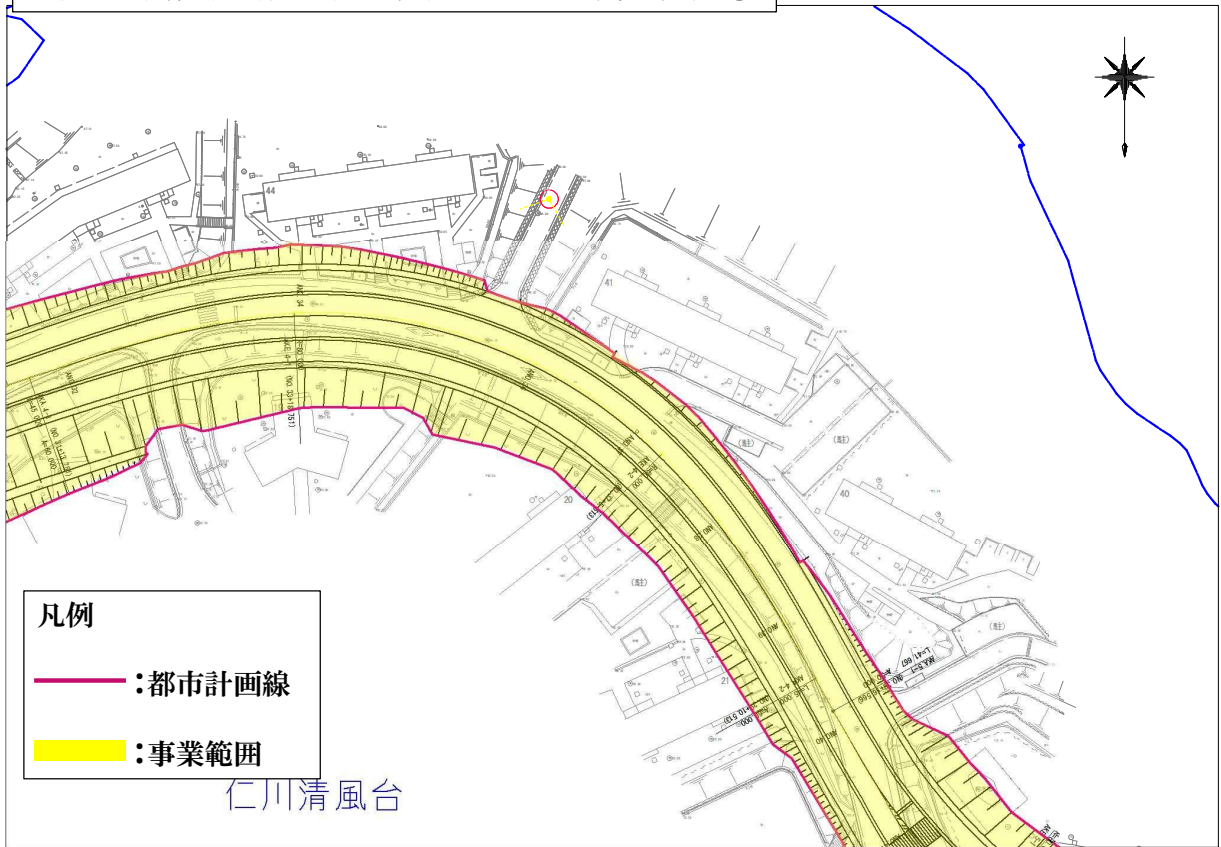
(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区):全体平面図



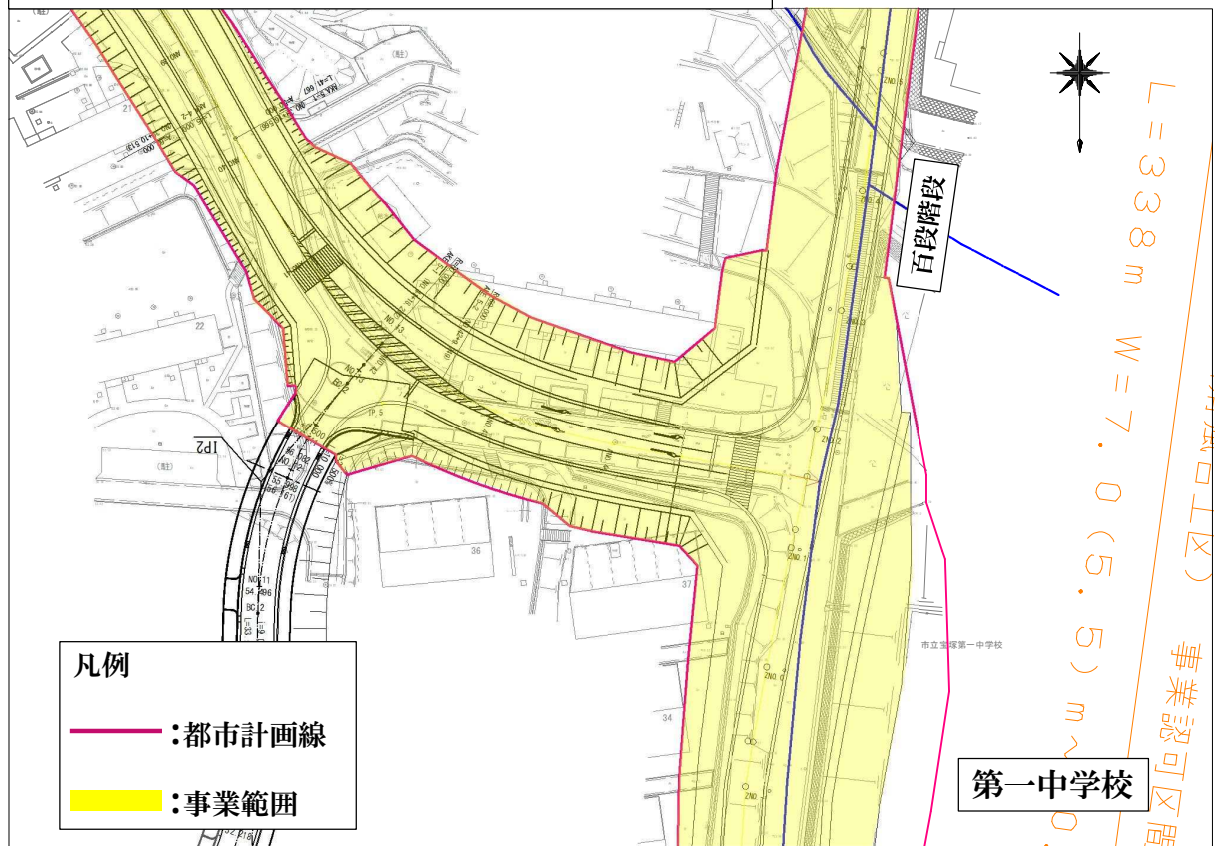
(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区):分割平面図①



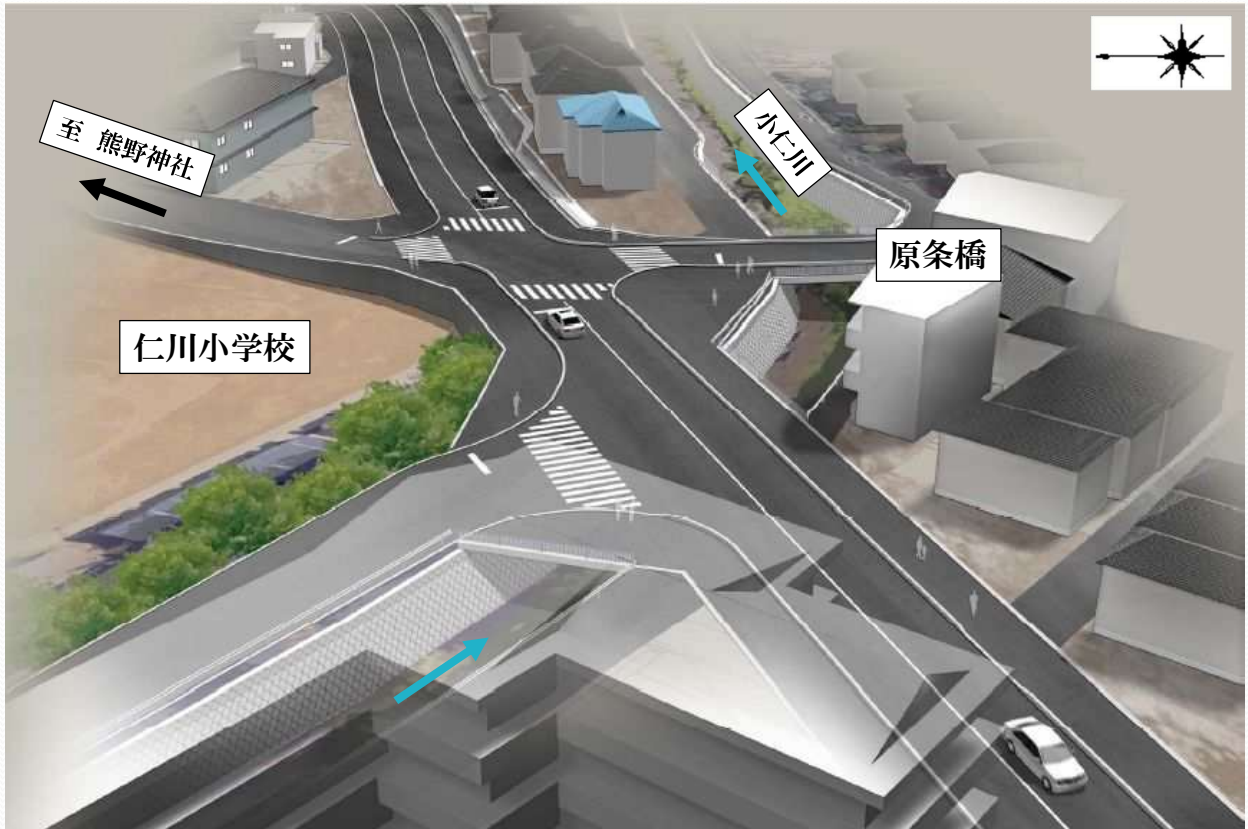
(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区):分割平面図②



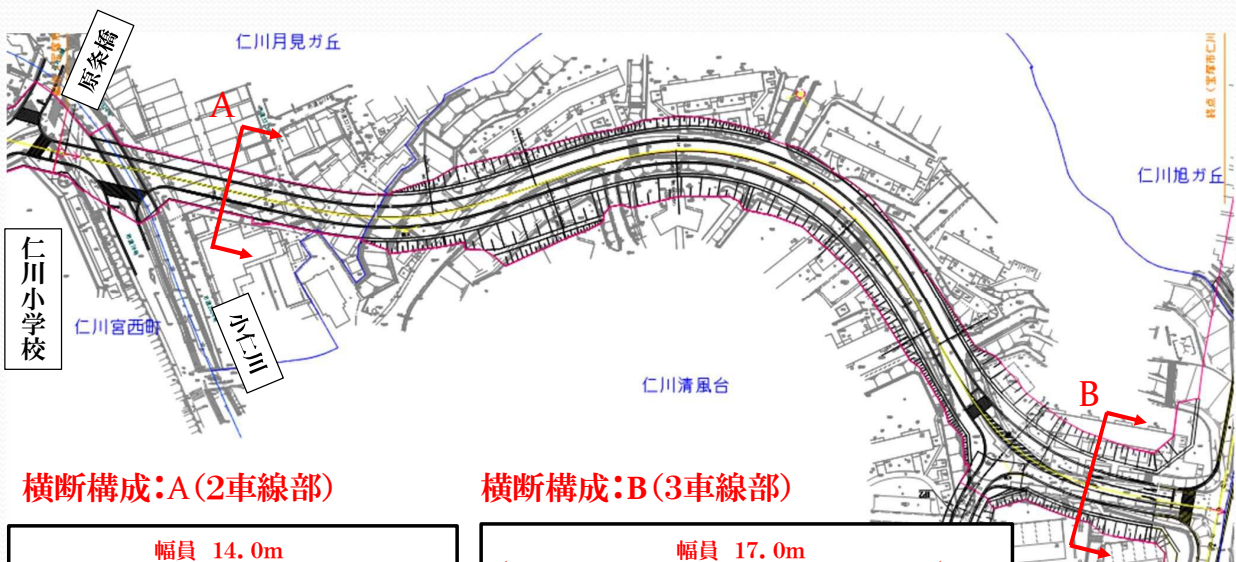
(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区):分割平面図③



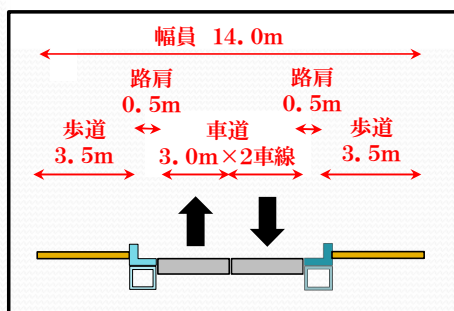
イメージパース



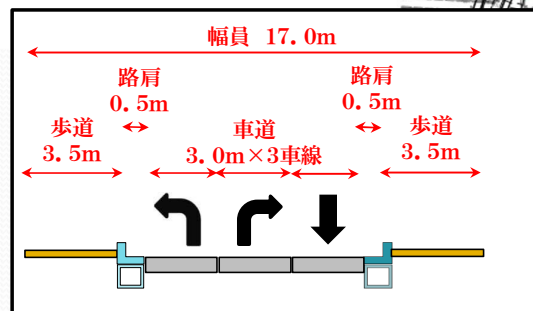
(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区):横断構成



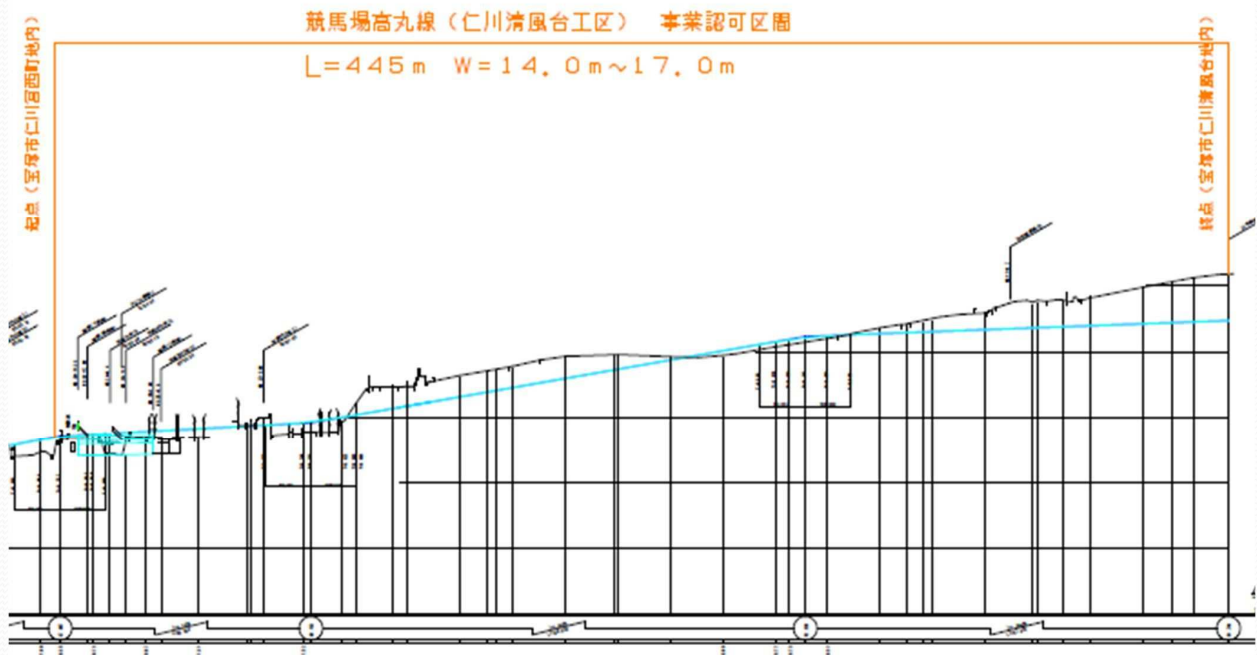
横断構成:A (2車線部)



横断構成:B (3車線部)



(都)競馬場高丸線(仁川清風台工区) 縦断図(案)



15

(都)山手幹線(仁川清風台工区) 事業認可内容

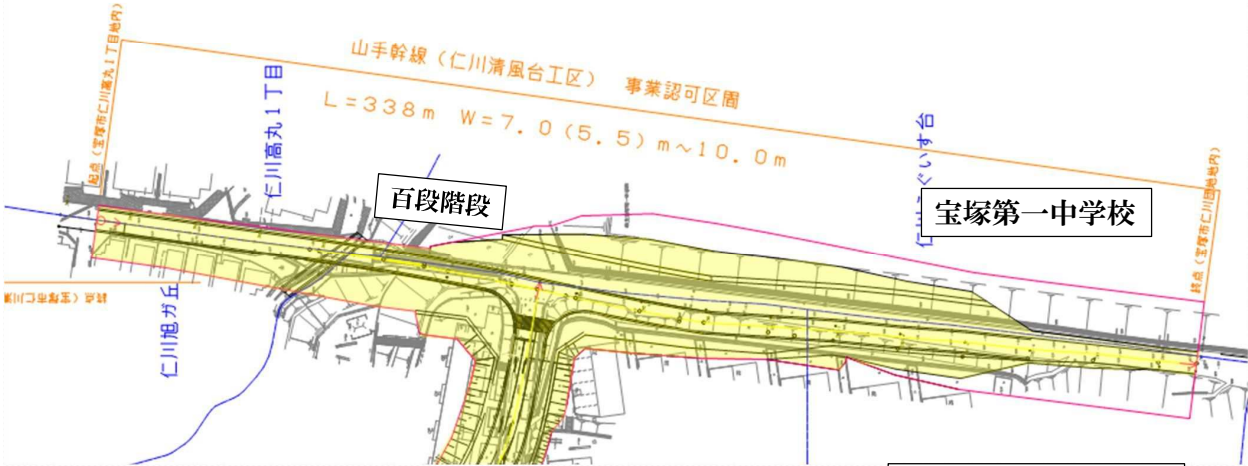
項目	内容
事業認可日	令和8年(2026年)3月24日
告示番号	兵庫県告示第235号(兵庫県公報第704号)
都市計画事業の種類及び名称	阪神間都市計画道路事業 3.4.246号 山手幹線
延長及び幅員	L=338m、W=7~10m(2車線)
事業期間	令和8年(2026年)3月24日~ 令和16年(2034年)3月31日まで

16

(都)山手幹線(仁川清風台工区):全体平面図



都市計画道路山手幹線(仁川清風台工区)
 S=1:500(A1)
 1:1000(A3)

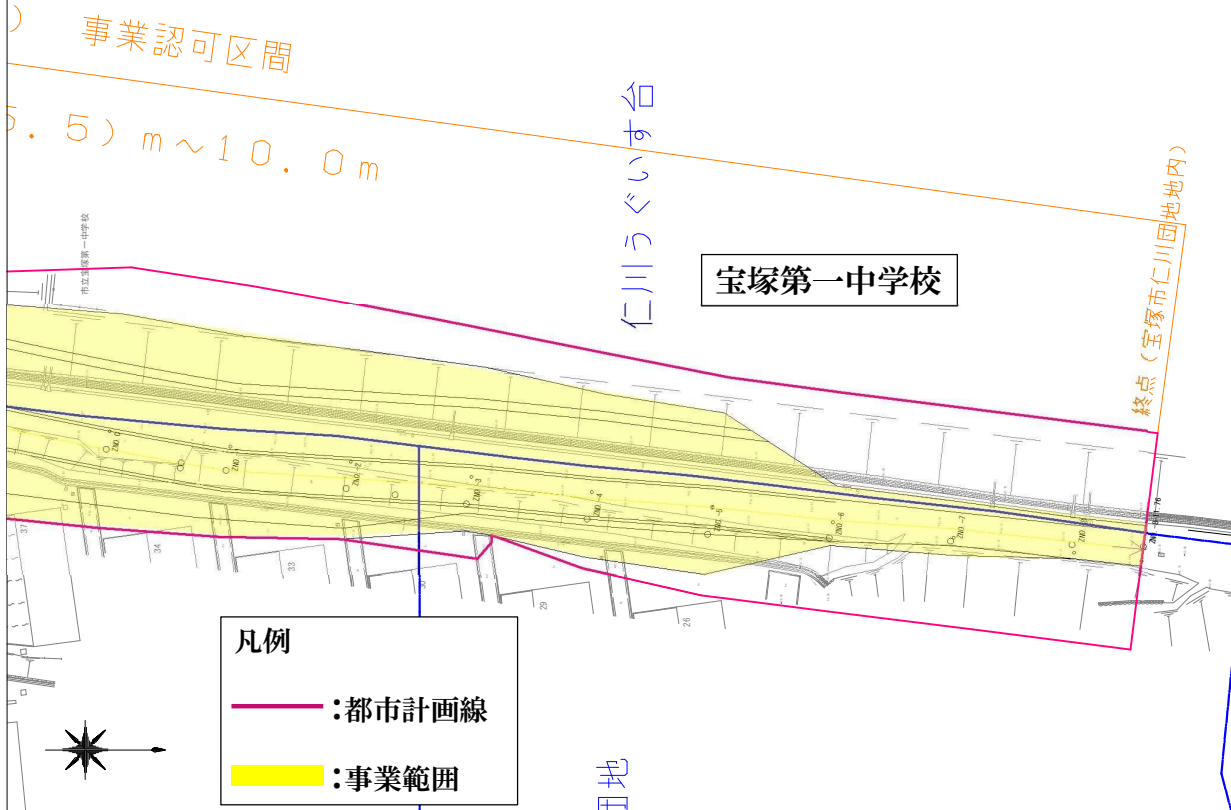


凡例

— : 都市計画線

■ : 事業範囲

(都)山手幹線(仁川清風台工区):分割平面図①



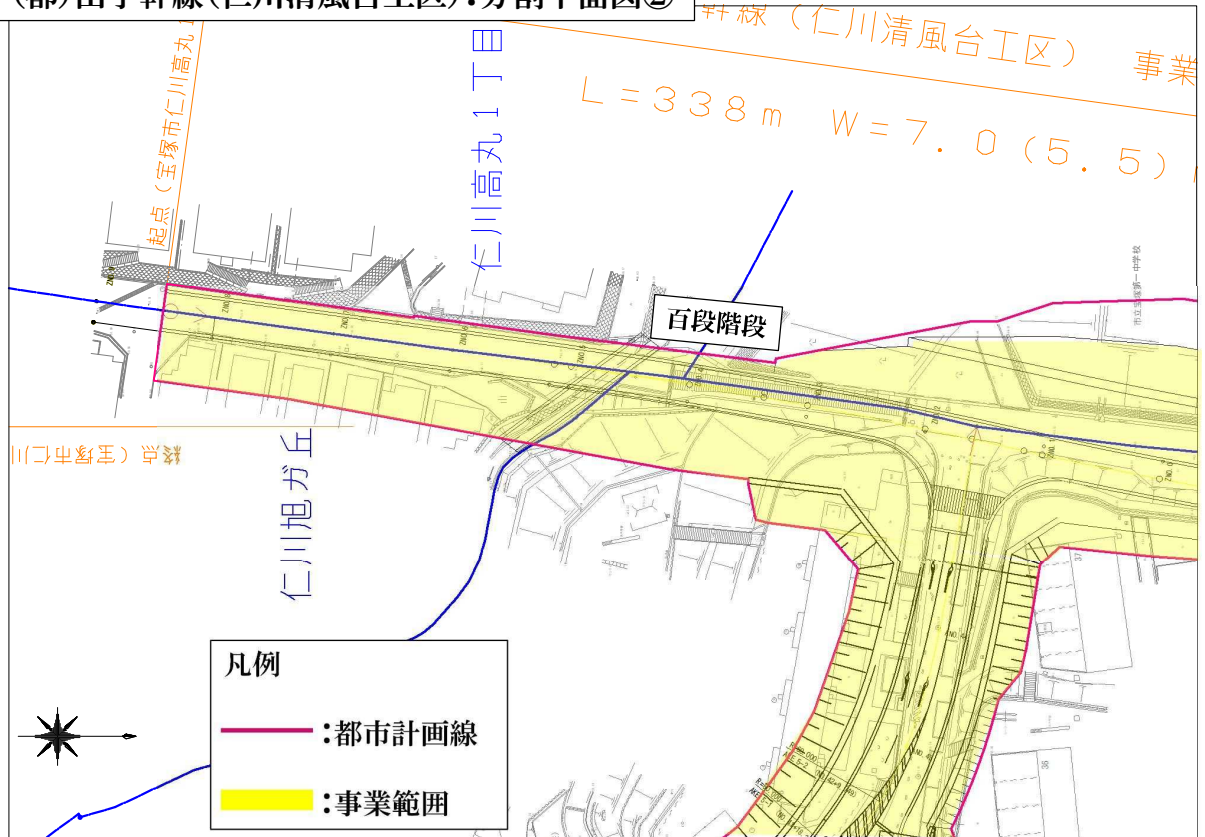
凡例

— : 都市計画線

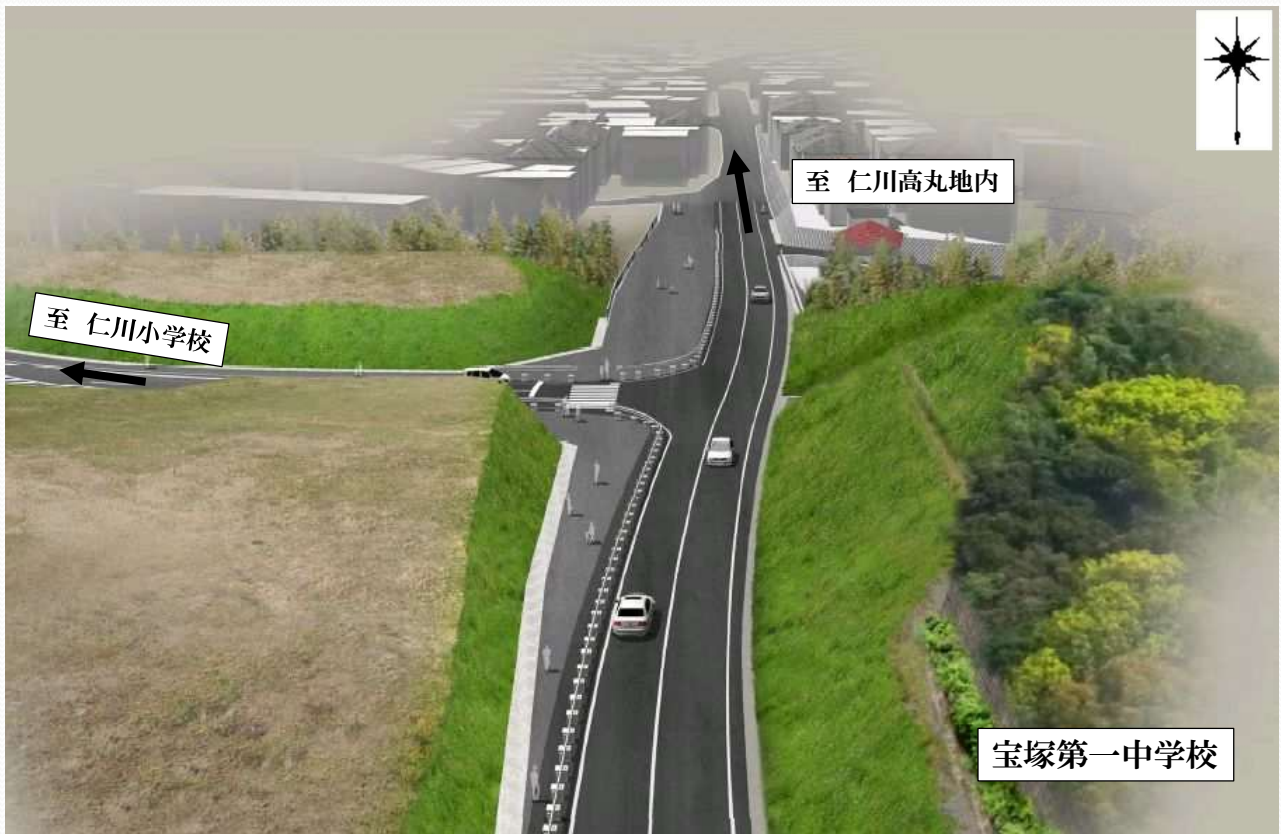
■ : 事業範囲



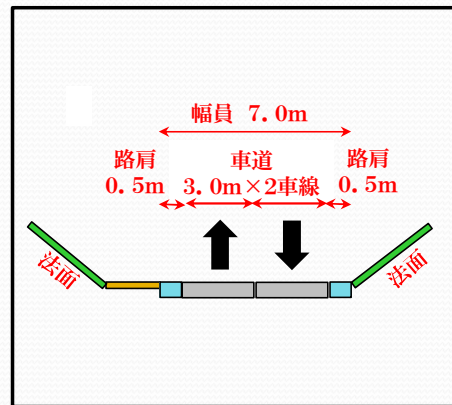
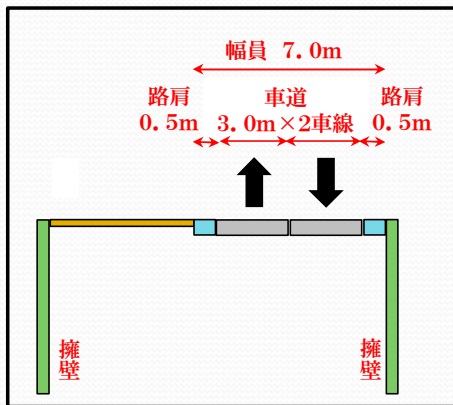
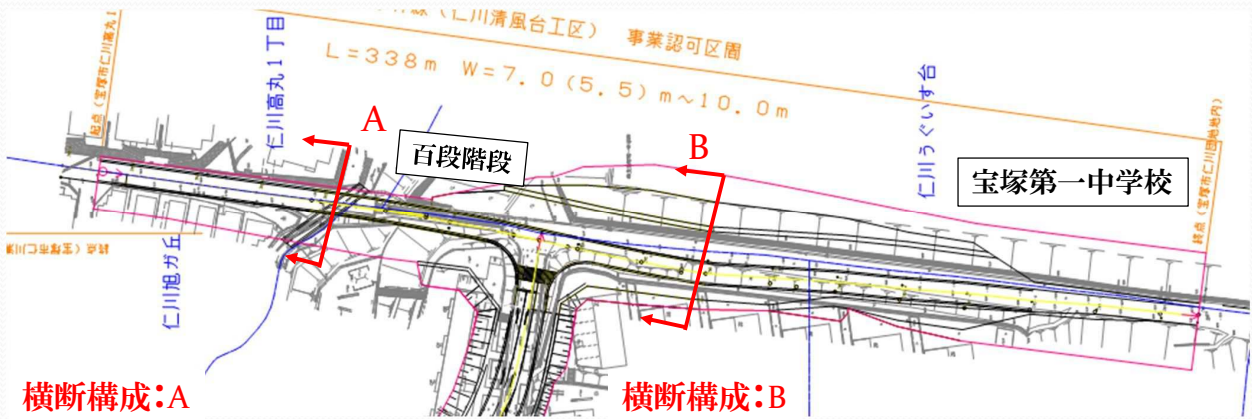
(都)山手幹線(仁川清風台工区):分割平面図②



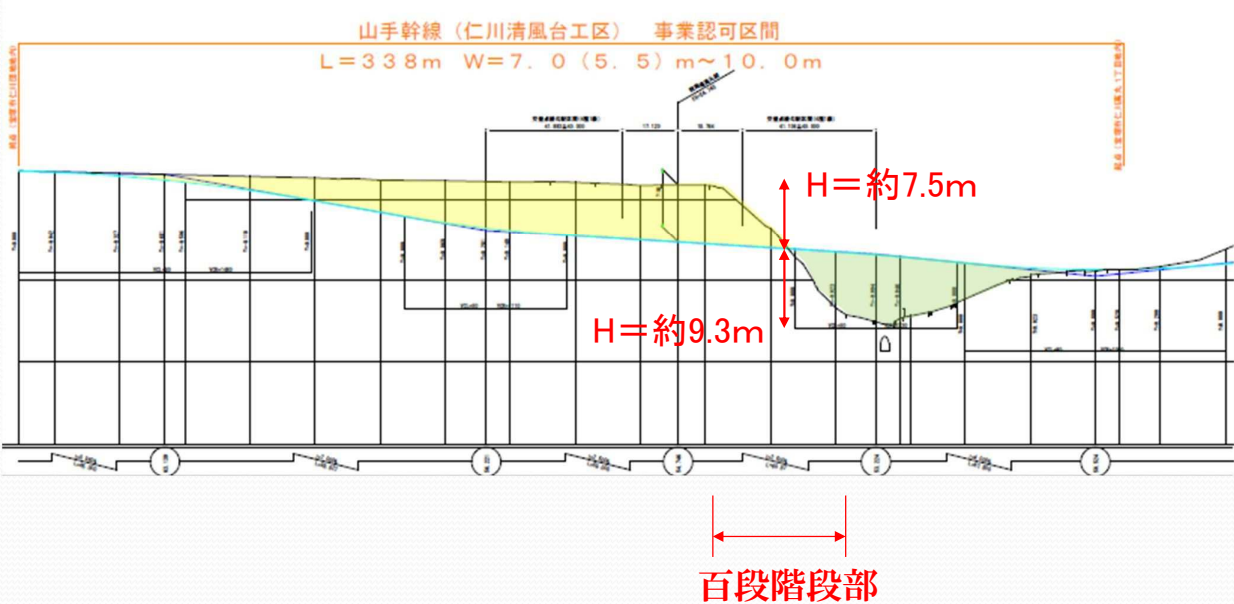
イメージパース



(都)山手幹線(仁川清風台工区):横断構成



(都)山手幹線(仁川清風台工区)
縦断図(案)



協議目次

1. 事業全体の説明、目的について
2. 事業認可の内容について
3. 今後の予定について
4. 事業化に伴う建築制限等について
5. その他の工区について

今後の工程(予定)について

工種	計画	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
	実施								
道路等 詳細設計									
用地測量									
物件調査 土地・建物の 補償									
工事									

今後の工程(予定)について

工種	計画	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
	実施								
道路等 詳細設計									
用地測量									
物件調査 土地・建物の 補償									
工事									

25

道路等詳細設計について

道路詳細設計とは

予備設計成果にもとづいて、道路工事に必要な設計を行うこと。

※道路等となっているのは、百段階段付近に埋設されている水道管の移設等の設計を行うため。

26

今後の工程(予定)について

工種	計画	令和8年度		令和9年度		令和10年度		令和11年度		令和12年度		令和13年度		令和14年度		令和15年度	
	実施																
道路等 詳細設計																	
用地測量																	
物件調査 土地・建物の 補償																	
工事																	

27

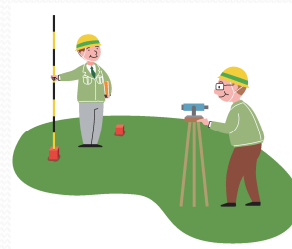
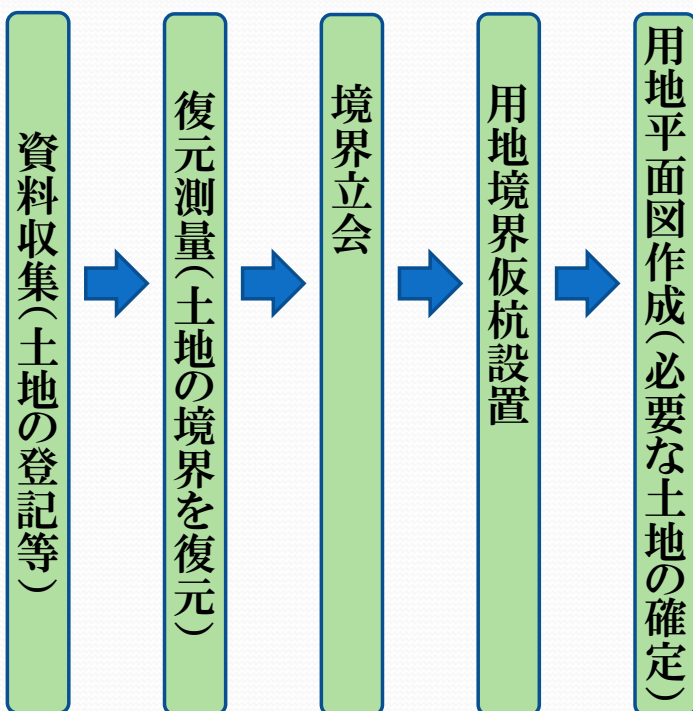
用地測量について

用地測量とは

道路を整備するために必要となる土地について、周辺の土地との境界を確認し、道路として取得させていただく土地の面積を求めること。

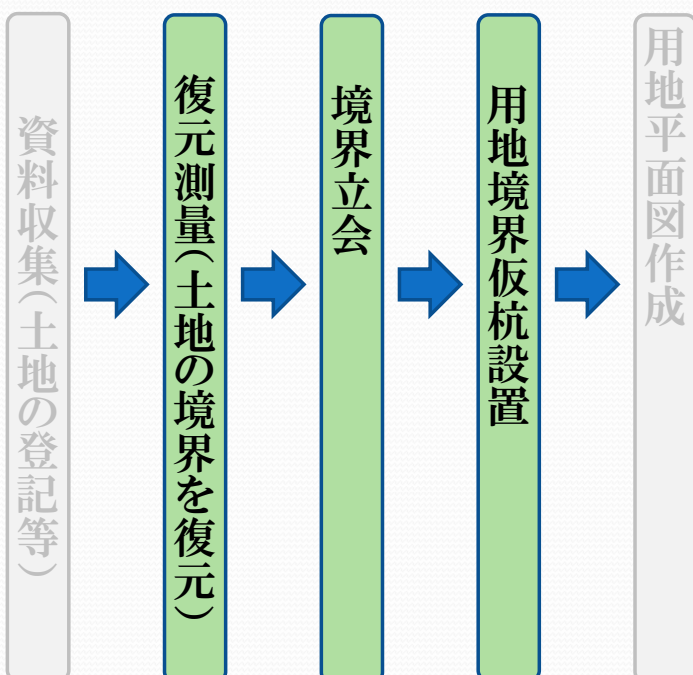
28

用地測量の流れについて



29

用地測量の流れについて



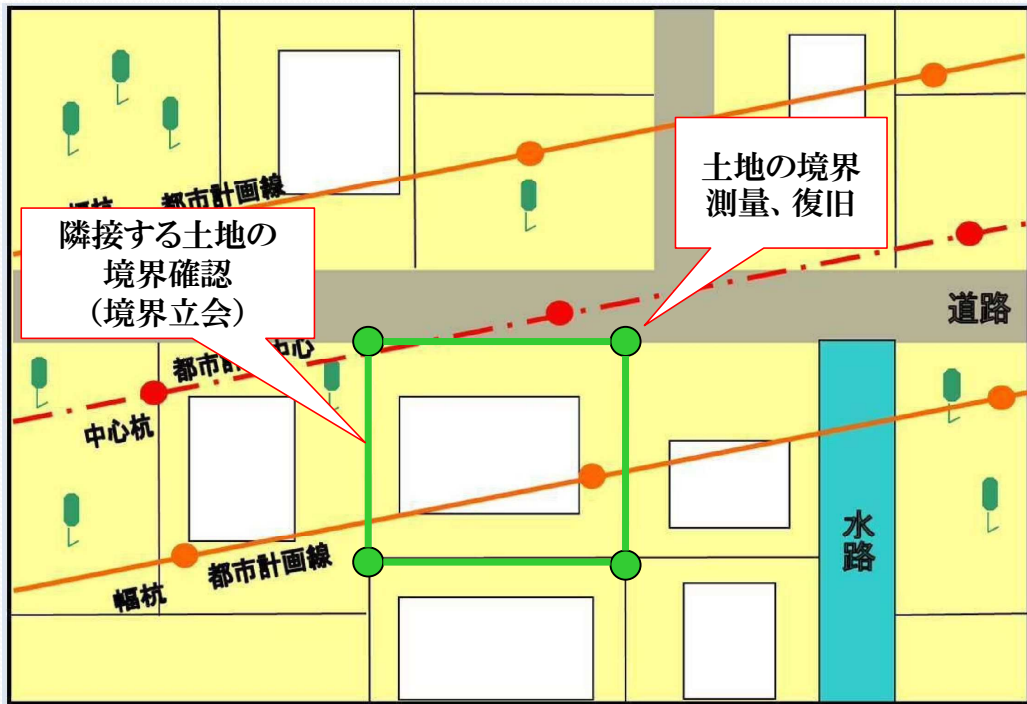
左記(緑箇所)の作業について

- ・現地での立会
- ・敷地への立入

が想定されます。その際には、改めてお声掛けさせていただきます。

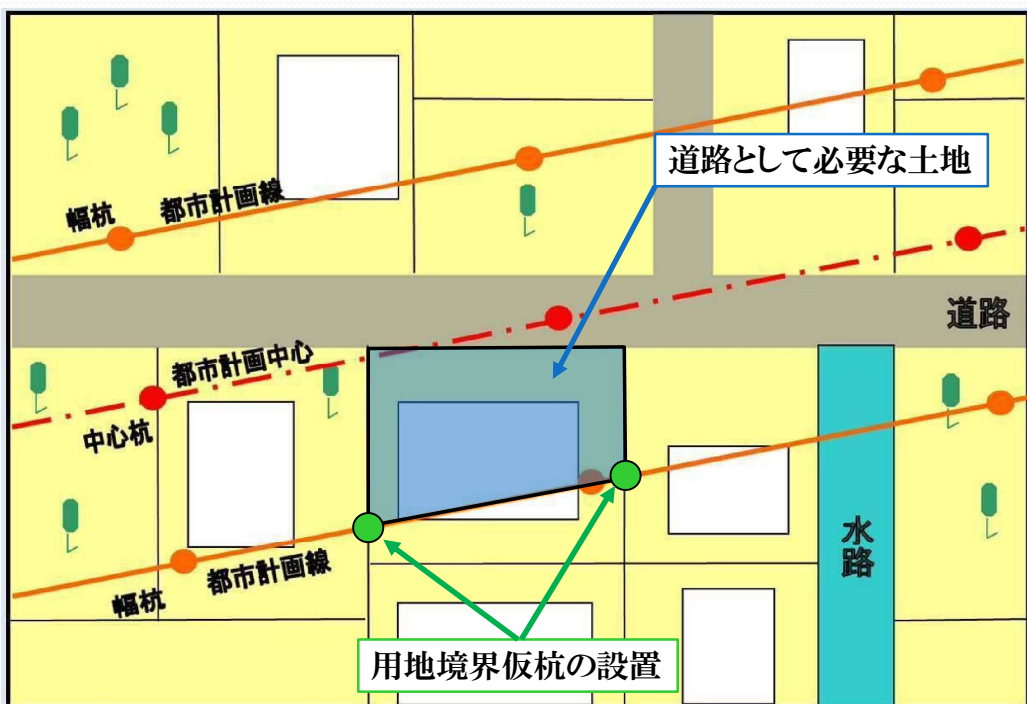
30

用地測量のイメージ図①



31

用地測量のイメージ図②



32

今後の工程(予定)について

工種	計画	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度
	実施								
道路等 詳細設計									
用地測量									
物件調査 土地・建物の 補償									
工事									

33

物件調査、土地・建物の補償について

物件調査とは

事業として必要な土地にある建物、工作物、立木等に移転していただく際に、建物の用途、数量、費用(補償費)等を算出するための調査のこと。

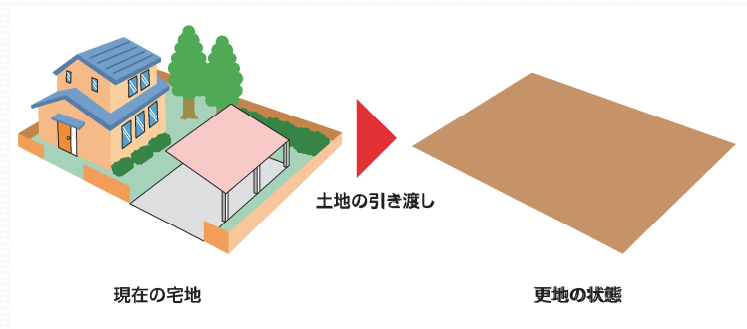
※建物等の所有者ごとに個別に調査します。

34

物件調査、土地・建物の補償について

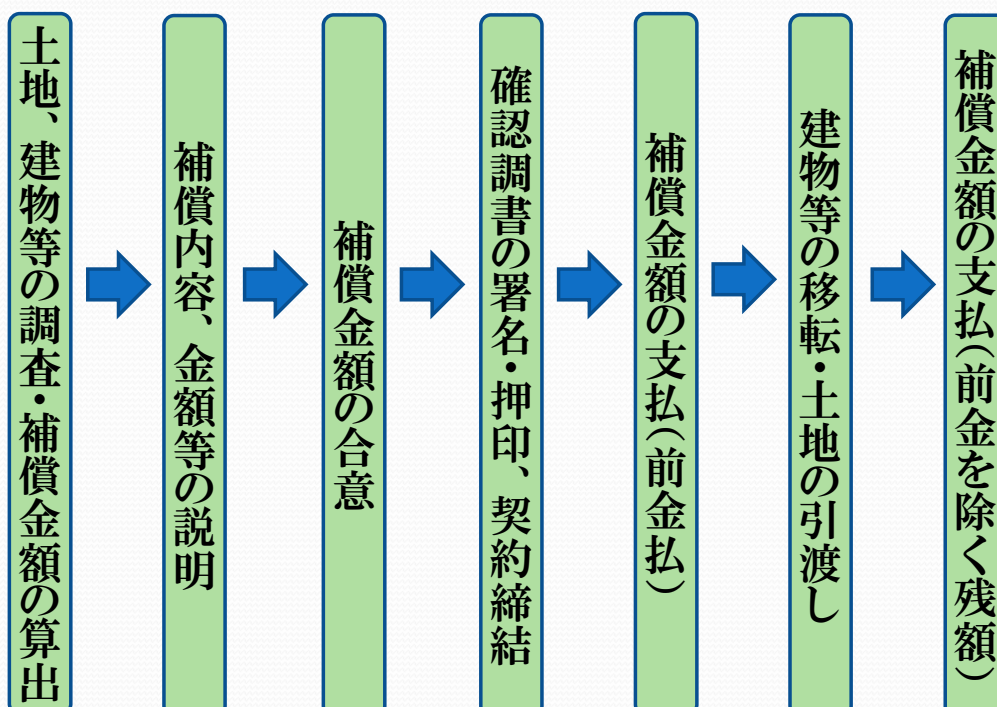
土地・建物の補償とは

事業として必要な土地の取得にあたって、国が定めた「補償基準」に基づいて、土地・建物等の損失の適正な補償の確保を図ること。



35

物件調査、土地・建物の補償の流れについて



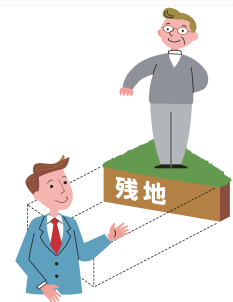
36

土地の補償について

• 土地価格

取得価格の算定にあたっては、下記の①～④に基づき算定します。

- ①市場における正常な取引価格からの比較
- ②国、都道府県が公表している公示地価、基準地価
- ③不動産鑑定士による鑑定価格
- ④その他(現地確認等)



• 残地補償

提供いただいた土地の残り部分(残地)が狭くなり、価値が低下したと認められる場合には、その残地の損失に対して補償されます。

37

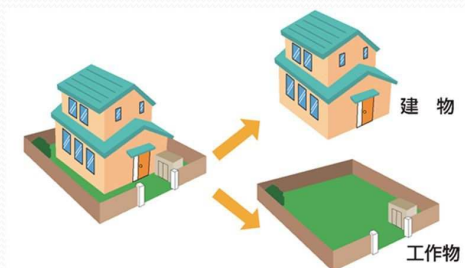
建物の補償について

• 建物移転補償

移転の必要がある場合に、建物の構造、用途、その他の条件を考慮して移転工法(再築工法、改造工法等)に必要な費用を補償すること

• 工作物移転補償

工作物(門扉、塀、物置等)の移転に必要な費用を補償すること



• 立竹木補償

利用目的によって、移植または伐採に必要な費用を補償すること

※利用目的とは、庭木(観賞用)、山林立木(商品)、収穫樹等

38

その他の補償について

• 借地権者に対する補償

借地権が設定されている場合は、土地所有者と相互に話し合い、権利の割合に応じて土地代金を配分し、個別に契約を結ぶこと

• 動産移転補償

建物の移転に伴う動産(家財、商品等)の荷造り、運搬等に必要な費用を補償すること

• 移転雑費補償

建物等に移転するために支出が想定される経費(住居移転の手続き費用等)を補償すること

39

その他の補償について

• 借家・借間人しゃくまにんに対する補償

賃借している建物の移転に伴い、賃借の継続が困難な場合に、同程度の建物を賃借するための費用(動産移転料、移転雑費等)を補償すること

• 営業補償

営業を一時的に休止が必要な際に、休止期間の収益減(所得減)や休止期間の従業員に対する休業手当等の費用を補償すること

40

補償額に対する税について

・補償額に対する税の優遇措置

公共事業に協力いただき土地建物等を譲渡した場合には、租税特別措置法上の優遇措置(5,000万円の特別控除等)を受けることができます。

協議目次

1. 事業全体の説明、目的について
2. 事業認可の内容について
3. 今後の予定について
- 4. 事業化に伴う建築制限等について**
5. その他の工区について

事業化に伴う建築制限等について

○建築等の制限(都市計画法第65条)

事業地内に、建築物等を設置する場合などには市の許可が必要となりました。

＜許可が必要な行為＞

- ・土地の形質の変更(土地の掘削、盛土等)
- ・建築物の建築その他工作物の建築
- ・重量が5tを超える物件の設置又は堆積
(容易に分割でき、分割した各部分の重量が5t以下となるものを除く)

○土地建物等の先買い(都市計画法第67条)

事業地内の土地建物を売却する際は、事前に市へ予定金額、買主の届出が必要となりました。

※届出後、市は30日以内に買い取るかどうかを通知します。

43

事業化に伴う建築制限等について

○土地の買取請求権(都市計画法第68条)

事業地内の土地の所有者は、市に対し、当該土地を時価で買取るべきことを請求することができるようになりました。

＜制度の適用条件＞

- ・当該土地が他人の権利の目的(抵当権・根抵当権等)になっていないこと
- ・当該土地に建築物等がないこと

○土地収用法の適用(都市計画法第70条)

土地収用法に基づく収用権が付与され、収用委員会に明渡裁決の申立が可能となりました。

※任意で用地取得できるよう交渉を重ねてまいります。

44

協議目次

1. 事業全体の説明、目的について
2. 事業認可の内容について
3. 今後の予定について
4. 事業化に伴う建築制限等について
5. その他の工区について

鹿塩工区について



鹿塩工区の工事予定について



仁川宮西町工区について



仁川宮西町工区の工事予定について



- 工事①: 阪急今津線の立体交差点工事
立体交差点工事に伴う市道通行止め
による迂回路工事
- 工事②: 仁川小学校前の交差点改良工事

工事①: 阪急今津線の立体交差点工事の イメージパース



ご清聴ありがとうございました。

宝塚市 道路整備課